



Dezernat I

Neues Rathaus Großflecken 59 24534 Neumünster

Abteilung Beteiligungssteuerung

E-Mail beteiligungsmanagement@neumuenster.de
Telefon 04321 942 20 58 Fax 04321 942 20 80

Sachbearbeiterin Frau Pries

24516 Stadt Neumünster Postfach 2640

An die Mitglieder
des Ausschusses für Schule und Sport,
des Ausschusses für Kultur und Tourismus,
des Ausschusses für Bauen, Stadtplanung und Umwelt,
des Ausschusses für Finanz- und Vergabeangelegenheiten,
des Hauptausschusses und
der Ratsversammlung

Neumünster, den ~~07.05.2025~~13.06.2025

Antrag auf Zurückstellung der Vorlage 0428/2023/DS vom 28.01.2025

Städtische Beteiligungen: Kiek in! Anstalt öffentlichen Rechts der Stadt Neumünster;
hier: Auflösung des Standorts in der Gartenstraße 32

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bearbeitung des Antrags auf Zurückstellung der Vorlage 0428/2023/DS vom 28.01.2025
sowie des Antrags auf Vertagung vom 03.06.2025 übermitteln wir Ihnen die in Zusammenarbeit
mit der Kiek in! Anstalt öffentlichen Rechts der Stadt Neumünster erstellten Antworten hierzu:

1) Gesicherte Kostenschätzung einschließlich vorhandener Zuschüsse für notwendige Maßnahmen beim Kiek in! nach Auszug der VHS, wenn das Kiek in! in der Gartenstraße verbleibt.

Antwort:

Die Kiek in! Anstalt öffentlichen Rechts der Stadt Neumünster („Kiek in!“) teilt hierzu mit, dass sich die Baukosten für den Neubau eines Bettenhauses (35 Beherbergungszimmer im 2-Bett-Standard) laut Kalkulation des Beratungsunternehmens Drees & Sommer unter Zugrundelegung einer Preissteigerung von 13 % (im Vergleich zum Stand vom 06/2022) bezogen auf die Kostengruppen 300 (Baukonstruktion) und 400 (Technische Anlagen) auf ca. 4,75 Mio. Euro brutto belaufen würden. Über die voraussichtlichen noch anfallenden Gesamtkosten über alle zu betrachtenden Kostengruppen liegt der Stadt keine Auskunft vor. In den Jahren 2021 bis 2023 seien bereits Auszahlungen von ca. 1,50 Mio. Euro brutto für das Kostengruppen 100 (Grundstück), 200 (vorbereitende Maßnahmen) und 700 (Baunebenkosten) erfolgt.

Die Baukosten für die Sanierung des Bestandsgebäudes (40 Beherbergungszimmer im 2-Bett-Standard auf 6.870 m² Bruttogeschossfläche) würden sich (einschließlich Baunebenkosten) nach aktueller Kostenschätzung des Planungsbüros auf ca. 13 Mio. Euro brutto belaufen. Die zum Erhalt der Betriebsfähigkeit des Gebäudes bis Ende 2027 notwendigen Kosten für bereits in Umsetzung befindliche Brandschutzsanierungsmaßnahmen der „Stufe 1“ des Brandschutzkonzepts i.H.v. 1,40 Mio. Euro brutto wären hier bereits inkludiert.

Nach Einschätzung des Kiek in! könnten Fördermittel aus dem Bundesbauprogramm für Baumaßnahmen in Jugendbildungs-, Jugendbegegnungsstätten und Jugendherbergen von bis zu 6,42 Mio. Euro brutto beantragt werden. [Aus dem Infrastrukturpaket für Investitionen in Jugendstätten i.R. des Koalitionsvertrages der neuen Bundesregierung erwartet das Kiek in! weitere mögliche Fördergelder.](#) Konkrete Nachweise hierzu konnten vom Kiek in! jedoch bislang nicht vorgelegt werden. Auf Nachfrage der Verwaltung teilte die für die bauliche Förderung von Jugendherbergen zuständige Stelle des Ministeriums für Soziales, Jugend, Familie, Senioren, Integration und Gleichstellung überdies mit, dass die hierfür zur Verfügung stehenden Fördermittel bereits weitestgehend ausgeschöpft seien und darüber hinaus eine wesentliche Voraussetzung zum Erhalt der Fördermittel sei, dass die Jugendherbergsnutzung an der Gesamtnutzung des Gebäudes deutlich überwiegen müsse. Die Förderfähigkeit des Bauvorhabens des Kiek in! wäre nach Ansicht der Verwaltung somit sowohl in Summe, als auch inhaltlich in Frage zu stellen.

Ergänzend wurde das Kiek in! aufgefordert, eine Kostenschätzung vorzulegen, die sich ausschließlich auf den Umbau und die Sanierung des Bestandsgebäudes (ohne einen Neubau) für die Unterbringung von Internat, Hostel und Jugendherberge bezieht. Dabei sollte die erforderliche Qualitätssteigerung durch ein Übernachtungsangebot überwiegend in 2-Bett-Zimmern berücksichtigt und (mindestens) 150 Betten vorgesehen werden. Eine entsprechende Planung ist bisher jedoch nicht erfolgt, sodass auch keine Kostenschätzung vorgelegt werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass vom Kiek in! lediglich eine fortgeschriebene Kostenschätzung auf Basis der bisherigen Bauplanungen für Neubau und Sanierung und einer Preissteigerung um lediglich 13 % vorgelegt wurde, eine anderweitige Verwendung der durch den Auszug der VHS freiwerdenden Nutzflächen im Bestandsgebäude hierbei jedoch nicht berücksichtigt wurde. Dementsprechend wären die freiwerdenden Raumkapazitäten weiterhin für eine vollständige Nutzung als Seminarzentrum vorgesehen. Zudem wären bei der Kostenschätzung für den Neubau noch zusätzliche Kosten für Außenanlagen und Freiflächen sowie Baunebenkosten zu berücksichtigen, die aus der bisherigen Planung nicht vollständig ersichtlich sind.

2) Gesicherte Kostenschätzung für den Gesamtumbau der alten HeLa-Schule mit anteiliger Darstellung der Kosten für die VHS.

Antwort:

Die Gesamtkosten für den Umbau der ehemaligen Helene-Lange-Schule belaufen sich inkl. der Baunebenkosten entsprechend der zwischenzeitlich fertiggestellten Entwurfsplanung und Kostenberechnung auf ca. 4,80 Mio. Euro. Die hiervon noch nicht für die bisherige Planung verausgabten ca. 4,07 Mio. Euro sind zum Haushalt 2026 angemeldet.

Da in dem Gebäude keine anderen Nutzungen vorgesehen sind, sind die Kosten des Umbaus vollständig der VHS zuzuordnen, wobei auch in den Räumlichkeiten der Helene-Lange-Schule eine Fremdvermietung in den Zeiten möglich ist, in denen diese nicht durch die VHS selbst genutzt werden.

3) Darstellung der betrachteten, möglichen Alternativstandorte mit Darlegung der wesentlichen, besonders auch finanziellen Gesichtspunkte.

Antwort:

Mit Blick auf die enormen Baukostensteigerungen der letzten Jahre und auf Anregung der Politik war auch aus Sicht der Verwaltung eine Prüfung angezeigt, ob alternativ zu dem von der Ratsversammlung beschlossenen Internatsneubau am Kleinflecken die Möglichkeit der (Nach)Nutzung einer innerstädtischen Bestandsimmobilie wirtschaftlicher umzusetzen wäre. Die Verwaltung hat daher im Bereich der Innenstadt bzw. innenstadtnah insgesamt vier Bestandsimmobilien identifiziert, die sich vor näherer Prüfung als ggf. geeignet darstellten. Eine der Immobilien war zum Zeitpunkt der Anfrage bereits für eine neue Nutzung vermietet, eine andere stellte sich als zu klein für das unterzubringende Raumprogramm dar. Zu einer weiteren Immobilie wurde mündlich zwar mitgeteilt, dass sich die Eigentümerin die Unterbringung des Internats bei einer langfristigen Anmietung gut vorstellen könne. Da zwischenzeitlich der Nachweise einer guten Möglichkeit zur Unterbringung des Internats im sog. AOK-Gebäude erbracht werden konnte, wurde die weitere Prüfung zur baulichen Umsetzung der Internatsunterbringung für dieses Objekt zurückgestellt, auch weil das sog. AOK-Gebäude diesem Objekt gegenüber in städtebaulicher und bauliche qualitativ vorzuziehen ist. Eine potentielle Neubau-Immobilie in der Rendsburger Straße würde sowohl bei den Kosten zur Anmietung, als auch bei den Kosten zum Kauf bei einem Vergleich des Quadratmeterpreises, ebenso wie ein Internatsneubau am Kleinflecken, nicht unter denen des ehemaligen AOK-Gebäudes liegen. Darüber hinaus wäre die Anmietung des ehemaligen AOK-Gebäudes einem Neubauvorhaben in der Rendsburger Straße auch mit Blick auf dessen Lage außerhalb der Innenstadt vorzuziehen.

Die vorläufige Entwurfsplanung für den kommunalen Internats- und Beherbergungsbetrieb im ehemaligen AOK-Gebäude ist als Anlage beigefügt.

Nach Annahme des Kiek in! würden sich bei einem Verbleib des Internats- und Beherbergungsbetriebs in der Gartenstraße nach Fertigstellung des Neubaus und der Sanierung des Bestandsgebäudes im Jahr 2028 ein durch die Stadt Neumünster auszugleichender Jahresverlust von rd. 260.000 Euro ergeben. Durch verringerte Abschreibungen solle sich der Jahresverlust ab dem Jahr 2031 auf 150.000 Euro verringern. ab dem Jahr 2027 Jahresüberschüsse zwischen rd. 74.000 Euro und rd. 243.000 Euro ergeben. Die bisherigen Übernachtungszahlen des Kiek in! im Geschäftsjahr 2024 (Internat = rd. 13.600 | Jugendherberge = rd. 7.300 (davon 62 % Gruppen, 30 % Familien, 6 % Single/Paar Ü27, 2 % Single/Paar U27) | Hostel = rd. 5.200) wurden dabei als Grundannahmen fortgeschrieben. Eine von der Stadt Neumünster in Auftrag gegebene Überprüfung dieser Planungen des Kiek in! durch die Becker BüttnerHeld PartGmbH hinsichtlich der Richtigkeit und Plausibilität der Annahmen des Kiek in! konnte aufgrund nicht ausreichend dokumentierter Annahmen und Prämissen des Kiek in! und mangels einer Überführung dieser in eine integrierte Planung vollständig vorgelegter Prüfungsunterlagen des Kiek in! bislang nicht abschließend erfolgen. Hinsichtlich des Planungsvorgehens des Kiek in! wies die Prüfungsgesellschaft darauf hin, dass die zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der vorzunehmenden Investitionen notwendige mittel- und längerfristige Planung bisher nicht Gegenstand von Wirtschaftsplanungen des Kiek in! war, die jeweiligen Preis- und Mengengerüste mit den zugrundeliegenden Annahmen nicht in belastbarer Form dargelegt wurden, Preissteigerungen lediglich pauschal ohne belegbare Annahmen durchgeführt wurden und Kostenpositionen nicht den einzelnen Geschäftsbereichen zugeordnet wurden. Im Rahmen der Beurteilung der Plausibilität der zukünftig erwarteten Markt- und Wirtschaftsparameter wies die Kanzlei darauf hin, dass die erwarteten Steigerungen bei den Übernachtungszahlen im Internatsbereich nicht auf Basis der möglichen demografischen Entwicklung der Schülerzahlen gegengeprüft wurden und auch die Steigerungsraten und Kostenpositionen im Geschäftsfeld Seminar nicht ausreichend hergeleitet wurden. Darüber hinaus wurde die der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

zur Prüfung vorgelegte Gewinn- und Verlustplanung des Kiek in! im Rahmen des Prüfungsverfahrens vom Kiek in! überarbeitet, eine Argumentation für den Turnaround (von den Verlustjahren in eine positive Zukunft) jedoch nicht vorgelegt (die ursprüngliche Planung des Kiek in! sah einen für das Jahr 2028 durch die Stadt Neumünster auszugleichenden Jahresverlust von rd. 260.000 Euro vor). Nach Auffassung der Kanzlei stelle die Qualität der Wirtschaftsplanung des Kiek in! daher keine geeignete Basis für eine solche Investitionsentscheidung dar.

Es wird davon ausgegangen, dass sich der Internats- und Beherbergungsbetrieb in kommunaler Trägerschaft in einem umgebauten und angemieteten Bestandsgebäude mit einer mit der bisherigen Planung des Kiek in! vergleichbaren Kostenstruktur darstellen ließe.

Bei einem Fortbestand des Internats- und Beherbergungsbetriebs unter Beibehaltung der Betriebsteile Catering und Vermietung von Seminarräumen in der Gartenstraße 32 werden die Auswirkungen auf das städtische Vermögen durch die bis etwa zum Jahr 2031 anfallenden Verlustausgleichszahlungen an das Jahresverluste oder -überschüsse des Kiek in! gemäß des vorgelegten Wirtschaftsplans abgebildet. Eine Fortführung eines reinen Internats- und Beherbergungsbetriebs im ehemaligen AOK-Gebäude wird bei einer vergleichbaren Kostenstruktur mangels Quersubventionierungseffekten aus anderen Betriebsteilen dauerhaft zu jährlichen Verlusten führen, aber im Vergleich zur Wirtschaftsplanung zeitgleich die planbarere bzw. risikoärmere Variante darstellen, da insbesondere die Effekte aus möglichen Baukostensteigerungen sowie Abweichungen von den Umsatzerlösen der unternehmerisch riskanteren Betriebsteile aus dem Bereich „Seminar“ in dieser Variante keine Auswirkungen haben können. Durch einen zeitnahen Verkauf des Gebäudes in der Gartenstraße 32, ließe sich die Auswirkung auf das städtische Vermögen kalkulatorisch neutralisieren, sofern ein nahezu zweistelliger Millionenbetrag als Verkaufserlös erzielt werden kann.

Bei vollständiger Realisierung der Wirtschaftsplanung des Kiek in! (Realisierung der Erlösplanung und Einhaltung der Aufwandsplanung) sowie Einhaltung der geplanten Baukosten wäre die Alternative Gartenstraße wirtschaftlich deutlich vorteilhafter.

Verschiedene Szenarien zur negativen Veränderung der Baukosten oder der Jahresergebnisse des Kiek in! würden den Kapitalwert für die Alternative Gartenstraße jedoch entsprechend negativ belasten, was angesichts der Hinweise der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft nicht auszuschließen wäre.

Ein Break-Even-Szenario würde bspw. bei einer Baukostensteigerung um 20 % und einer zeitgleichen Minderung der Erlöse des Kiek in! um 20 % eintreten, wodurch die beiden Alternativen wirtschaftlich vergleichbar würden. Bei größeren Planabweichungen erschiene die Alternative ehemaliges AOK-Gebäude somit wirtschaftlicher. Für die Details der Berechnung wird auf die der Beschlussvorlage 0428/2023/DS als Anlage 3 beigefügte Kapitalwertberechnung verwiesen.

4) Darstellung sämtlicher Kosten mit Angabe der verbindlichen Laufzeiten bei Anmietung der notwendigen Räumlichkeiten für den Internats- und Beherbergungsbetrieb.

Antwort:

Die Baukosten für den Umbau des ehemaligen AOK-Gebäudes würden sich nach Berechnung der Eigentümerin auf insg. rd. 11,36 Mio. Euro belaufen, wobei der Anteil der Baukosten für den Umbau des Kellers nicht auf die Miete anzurechnen wäre, da dieser nicht zur Nutzung durch das Internat vorgesehen ist.

Die Kosten zur Anmietung des ehemaligen AOK-Gebäudes würden sich nach bisheriger Planung auf jährlich max. 0,81 Mio. Euro belaufen, ggf. zzgl. einer jährlichen Mietsteigerung um 2 % p.a. bei einer Vertragslaufzeit von 20 Jahren. Die konkreten Konditionen des Mietvertrags sind noch nicht ausgehandelt, sodass bis zum Vertragsschluss von einer Verringerung der Mietkosten ausgegangen wird.

Hinsichtlich der übrigen Kosten für den Betrieb wird von vergleichbaren Kostenstrukturen an beiden Standorten ausgegangen.

5) In der weiteren Beratungsfolge wird erwartet, dass für den Internats- und Beherbergungsbetrieb eine Küche/Gemeinschaftsküche(n)/Ausgabeküche für die Verpflegung vorgehalten wird und die Vorlage entsprechend ergänzt wird. Auf Pantryküchen kann verzichtet werden.

Antwort:

Im Rahmen der bisherigen Planung zum Umbau des ehemaligen AOK-Gebäudes bestünde die Möglichkeit, anstelle des bislang vorgesehenen Aufenthaltsraumes mit Gemeinschaftsküche eine Ausgabeküche mit 75 Sitzplätzen zu berücksichtigen. Nach eingehender Prüfung der Eigentümerin wäre unter Berücksichtigung einer entsprechenden Mietkostensteigerung auch der Einbau einer Vollküche im Keller denkbar.

Der ursprüngliche Ansatz, dem Beispiel des Berufsschulinternats der Landeshauptstadt Kiel zu folgen und ausschließlich Pantryküchen in den Zimmern sowie eine Gemeinschaftsküche im Aufenthaltsraum anzubieten, wird jedoch ebenfalls als sinnvoll erachtet.

6) Im Falle einer kompletten Abwicklung des Kiek in! ist zu prüfen, ob das Gebäude in der Gartenstraße künftig in städtischer Hand bleibt, um dort langfristig Teile der Verwaltung unterzubringen, die derzeit dezentral zur Miete untergebracht sind.

Antwort:

Die entsprechenden Prüfungen werden im Falle einer endgültigen Entscheidung zur Auflösung des Standorts Gartenstraße 32 zeitnah erfolgen. Eine vorherige Einschätzung der Eignung des Gebäudes ist aufgrund des damit verbundenen Aufwands nicht möglich.

Anlage:

- vorläufige Entwurfsplanung für den kommunalen Internats- und Beherbergungsbetrieb im ehemaligen AOK-Gebäude

ENTWURFSKONZEPT INTERNATSGEBÄUDE MIT 75 ZIMMER NEUMÜNSTER

BVH: Bestandsgebäude Umbaumaßnahme Internatgebäude mit 75 Zimmern in Neumünster, min. GEG- Standard 2024
Rudolf-Weißmann-Straße 13-15, Neumünster

BUHERR: City Base GmbH & Co.KG
Tungendorfer Str. 10, 24536 Neumünster, v.d. Herr A. Maus

ARCHITEKT: b+b architekten, m.a. mirza babic, freier architekt, bdb
mittelweg 146, 20148 hamburg, hauptstr. 16, 69117 heidelberg



ENTWURFSKONZEPT INTERNATSGEBÄUDE MIT 75 ZIMMER NEUMÜNSTER

AUFGABENSTELLUNG, Frau S. Kling gem. E-Mail vom 25.11.24:

Internatsgebäude in Neumünster

Gem. Ratsbeschluss soll das städtische Internat für die Landesberufsschulen in Neumünster durch eine private Investorin/einen privaten Investor errichtet und durch die Stadt oder eine „städtische Tochter“ längerfristig angemietet werden.

Zunächst war ein Internatsneubau vorgesehen. Aufgrund der erheblichen Kostensteigerungen im Baubereich hat die Politik um Prüfung zu einer Möglichkeit der Nachnutzung einer Bestandsimmobilie gebeten. Bei der Prüfung, ob die Nachnutzung eines Bestandgebäudes möglich ist, soll folgendes (erstes) Raumprogramm zugrunde gelegt werden:

Foyer/Eingangsbereich

Übernachtungsbereich

- 75 Doppelzimmer (2 Einzelbetten, Kleiderschrank, 1 Tisch mit 2 Hockern, 1 Garderobe) mit jeweils einer Nasszelle und einer Pantryküche davon 4 behindertengerechte Doppelzimmer

Gemeinschaftsräume

- Aufenthaltsraum (groß) mit der Möglichkeit, dass Schüler:innen gemeinsam kochen und essen, ca. 50 Sitzplätze
- behindertengerechte Toilette; räumlich zum Aufenthaltsraum (groß) zugeordnet
- optionale pro Geschoss, in dem Internatszimmern verortet sind, 1 kleinerer Aufenthaltsraum

Personalbereich:

- Büro Pädagoge mit Besprechungsbereich
- Büros Verwaltung (5 Mitarbeitende), Einzel- und Doppelbüros möglich
- Büro Leitung mit Besprechungsbereich
- Personaltoilette
- Teeküche Personal

Nebenräume

- Waschraum
- Müllraum (ggf. im Außenbereich möglich)
- 1 Lager/Abstellraum pro Geschoss
- Technikraum/Technikräume

GEPLANT:

UNTERGESCHOSS:

- Anlieferung/ Lager/ Waschraum/ Technikraum/ Müll
- Aufenthaltsraum für Freizeitaktivitäten

GESAMT: ca. 330 qm NF+VF ohne Technikraum

ERDGESCHOSS:

- Foyer/Eingangsbereich/ Empfang
- Aufenthaltsraum (groß) mit ca. 75 Sitzplätzen + Küchenbereich
- Büro Verwaltung/ Personal für 5 Mitarbeiter davon 1 EB + 2 DB
- Büro Leitung mit Besprechungsbereich
- Büro Pädagoge/ in mit Besprechungsbereich
- Personaltoilette inkl. behindertengerechte Toilette
- Teeküche Personal
- Lager/ Putzraum
- Serverraum Personal
- Kopierraum Personal
- Besprechungsraum (klein) Personal

Übernachtungsbereich:

- 22 Doppelzimmer davon 1 behindertgerechtes Doppelzimmer
- Lager/ Putzraum

1.OBERGESCHOSS:

- 19 Doppelzimmer davon 1 behindertgerechtes Doppelzimmer
- Lager- Abstell/ Putzraum
- 1 Aufenthaltsraum (klein)

2.OBERGESCHOSS:

- 19 Doppelzimmer davon 1 behindertgerechtes Doppelzimmer
- Lager- Abstell/ Putzraum
- 1 Aufenthaltsraum (klein)

3.OBERGESCHOSS:

- 15 Doppelzimmer davon 1 behindertgerechtes Doppelzimmer
- Lager- Abstell/ Putzraum
- 1 Aufenthaltsraum (klein) + Dachterrasse

GESAMT: ca. 3.350 qm NF+VF + ca. 100 qm Dachterrasse

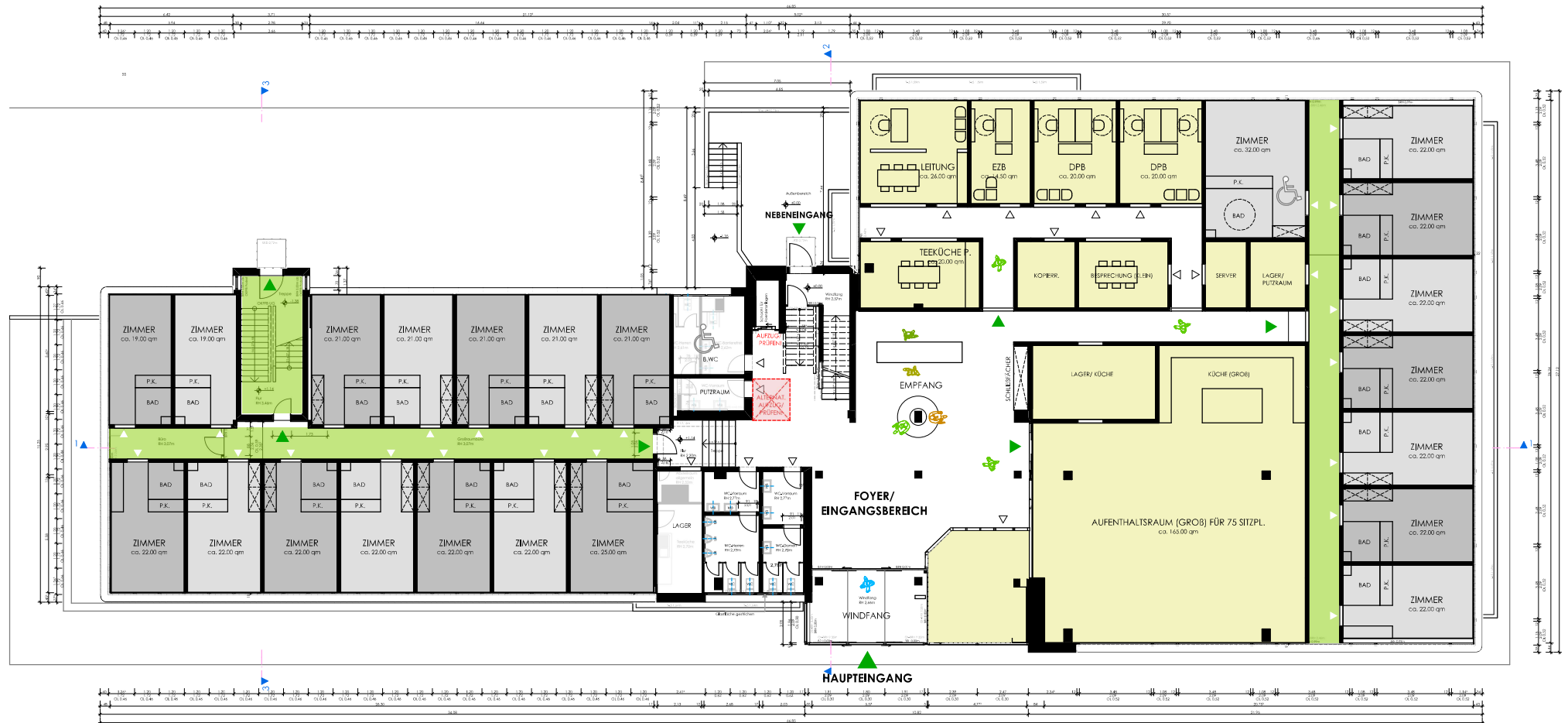
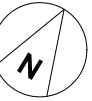
ZUSAMMENSTELLUNG:

75 Doppelzimmer davon 4 behindertengerechte Doppelzimmer + Nebenräume

GESAMT: 3.680 qm NF+VF ohne Technikraum! + ca. 100 qm Dachterrasse

ENTWURFSKONZEPT INTERNATSGEBÄUDE MIT 75 ZIMMER NEUMÜNSTER

EG:
 EINGANG/ FOYER- EMPFANG/ PERSONAL/ AUFENTHALTSRAUM/
 22 ZIMMER davon 21 DZ + 1 BHZ
 1 LAGERRAUM/ PUTZR./ KÜCHE



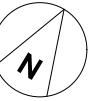
ENTWURFSKONZEPT INTERNATSGEBÄUDE MIT 75 ZIMMER NEUMÜNSTER

1OG:

19 ZIMMER davon 18 DZ + 1 BHZ

1 AUFENTHALTSRAUM

1 LAGERRAUM/ PUTZR.



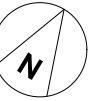
ENTWURFSKONZEPT INTERNATSGEBÄUDE MIT 75 ZIMMER NEUMÜNSTER

2OG:

19 ZIMMER davon 18 DZ + 1 BHZ

1 AUFENTHALTSRAUM

1 LAGERRAUM/ PUTZR.



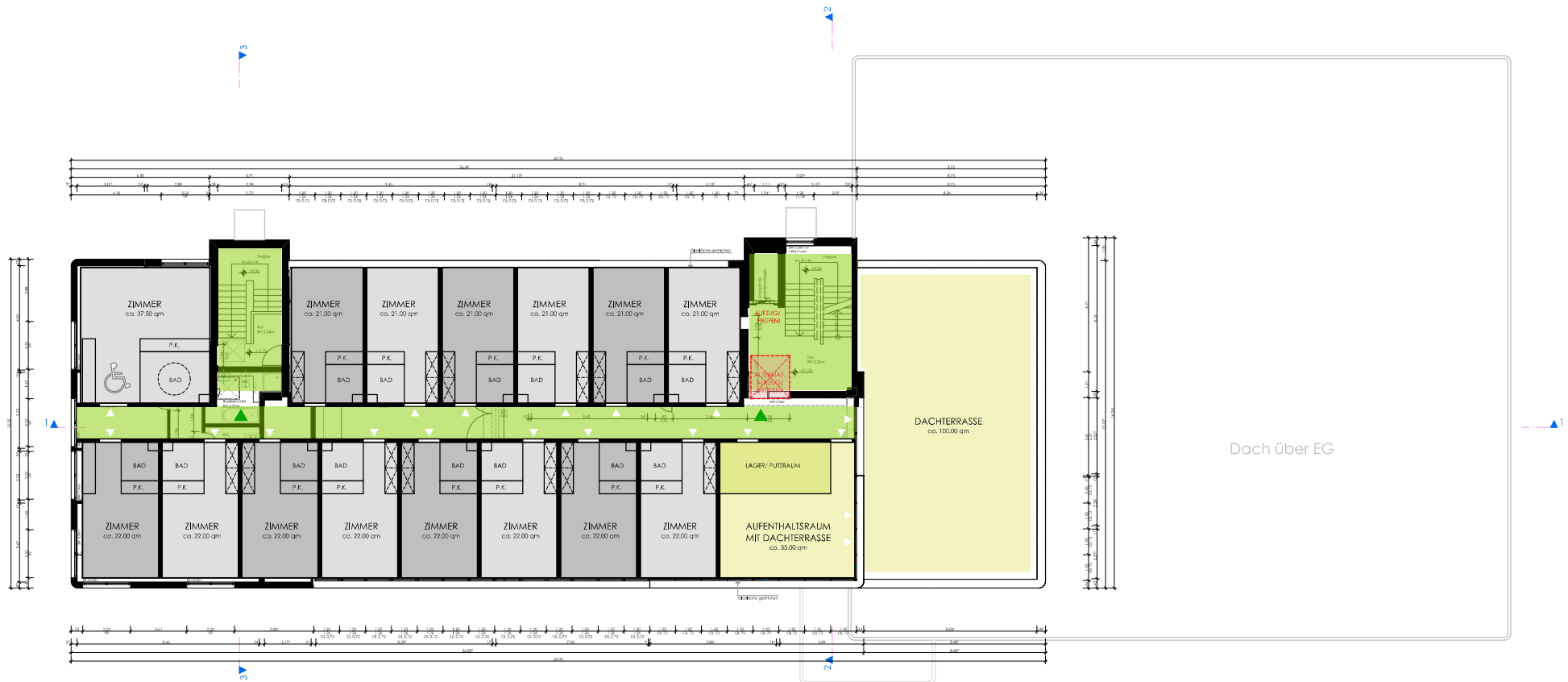
ENTWURFSKONZEPT INTERNATSGEBÄUDE MIT 75 ZIMMER NEUMÜNSTER

3OG:

15 ZIMMER davon 14 DZ + 1 BHZ

1 AUFENTHALTSRAUM + DACHTERRASSE

1 LAGERRAUM/ PUTZR.



ENTWURFSKONZEPT INTERNATSGEBÄUDE MIT 75 ZIMMER NEUMÜNSTER

MUSTER DOPPELZIMMER 21.50 qm

2 EINZELBETTEN

SCHRANK

1 TISCH MIT 2 HOCKERN/ 2 TISCHE

GARDEROBE

BAD

